

**ÜNNEPI TANULMÁNYOK**

**BÍRÓ GYÖRGY PROFESSZOR**

**60. SZÜLETÉSNAPJÁRA**

A kötet szerkesztői:

Barzó Tímea  
Juhász Ágnes  
Leszkoven László  
Pusztahelyi Réka

a Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kara  
Polgári Jogi Tanszékének oktatói

2015. március 20.

© szerzők  
© szerkesztők

© Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért

ISBN 978-963-9360-94-5

A kiadásban közreműködött:

**LÍCIUM-Art**

Könyvkiadó- és Kereskedelmi Kft.

Felelős vezető: **Ujvári Béla**

Felelős szerkesztő: **Szabó Tünde**

*A mű szerzői jogilag védett. Minden jog, így különösen a sokszorosítás, a terjesztés és fordítás joga fenntartva. A mű a kiadó írásbeli hozzájárulása nélkül részeiben sem reprodukálható, elektronikus rendszerek felhasználásával nem dolgozható fel, azokban nem tárolható, azokkal nem sokszorosítható és nem terjeszthető.*

BARTA JUDIT

## A MŰSZAKI ELLENŐRÖK MAGÁNJOGI FELELŐSSÉGÉNEK HATÁRAI A JOGSZABÁLYOK ÉS A BÍRÓI GYAKORLAT TÜKRÉBEN

*Trockij 60. születésnapján valami olyasmit mondott, hogy az váratlanul érte.*

*Én a saját nevemben mondom, meglepetésként ért, hogy Professzor Dr. Bíró György, a sziporkázó humorú, egy kis nevetés kedvéért bohóckodni is hajlandó, a régiségvásárok legyőzhetetlen alkudozója, a zenerajongó, a nyers szókimondó, a fáradhatatlan és örök ifjú charmeur már a 60. életévét tölti.*

*Persze, ha tudományos és gyakorlati munkásságát, publikációit, az általa gondozott kiadványok, betöltött címek, keze alatt kitanult kiváló szakemberek sorát nézem, akkor Gyuri legalább száz éves.*

*E kis tanulmány segít abban, hogy szeretetemet kifejezve, örömmel és tisztelettel köszöntsem kedves tanáromat, kollégámat, intézményi vezetőmet 60. születésnapja alkalmából!*

### I. BEVEZETŐ

Az építőipar, illetve az építőipari kivitelezési tevékenység mindig is frekventált területe volt a gazdaságnak, ha épp nem volumene miatt, akkor a produktumai okán. Az épületek, építmények minősége, még ha magánberuházás eredményeként épülnek is, mivel az épített környezet részei, mind nemzetgazdasági szempontból, mind társadalmi szempontból jelentőséggel bír. Az építmények megfelelő színvonalú kivitelezésének biztosítása nem a magánjog, hanem a közjog feladata, mely igyekszik is ezt különböző eszközökkel elérni. Ennek egyik záloga a műszaki ellenőr intézménye, aki az építőipari kivitelezési tevékenység megrendelőt védő szakmai ellenőre, és összehangolója.

Az építtető helyszíni megbízottjaként elsősorban az építés szakszerűségének, tervszerinti megvalósításának, és előírt költségkereten belül történő létrehozásának biztosításában van nélkülözhetetlen feladata.

Jelenléte a kivitelezés során közérdeket is szolgál, mert az épített környezet részét képező építmények megfelelő minőségű és gazdaságos kivitelezése, munkájának eredményeként nagymértékben javulhat.

A műszaki ellenőrré vonatkozó tételes jogi szabályozás ugyancsak hányatott utat járt be, hogy aztán jelentőségét felismerve és elismerve, tartósan megmaradjon. A műszaki ellenőr fogalmát a beruházások és felújítások rendjéről szóló 45/1961. (XII. 9.) Korm. rendelet és végrehajtási rendelete (1/1961. (XII. 9.) OT-PM-ÉM együttes rendelet) honosította meg, melyeket 1968-ban hatályon kívül helyeztek.

Egy rövid időre a Ptk. 404. § (2) bekezdésében éledt újra, azzal, hogy „a megrendelő köteles a munkát megbízott helyszíni képviselője (műszaki ellenőr) útján időközönként ellenőrizni.”

A Ptk.-t módosító 1993. évi XCII. törvény aztán hatályon kívül helyezte a műszaki ellenőrré vonatkozó részt. Ezt a közbeszerzésekről szóló 1995. évi XL. törvény (régi Kbt.) csempészte vissza kötelező erővel, a közpénzekkel megvalósuló építési beruházás esetén, figyelemmel a külön jogszabályokban meghatározott részletszabályokra is (74. § (2) bek.).

A régi Kbt. előírása szerint: „Építési beruházás céljából kötött szerződés esetén az ajánlatkérőként szerződést kötő fél köteles a munkát - a másik fél szerződésszerű teljesítése érdekében, azt elősegítve - megbízott helyszíni képviselője (műszaki ellenőr) útján ellenőrizni.” Ugyanakkor a közbeszerzési törvény nem rendelkezett a tevékenység szabályozásáról, és nem teremtette meg a műszaki ellenőri tevékenység jogi kereteit. Erre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és ennek alapján megszületett végrehajtási rendeletekben került csak sor, amelyek már részleteiben szabályozták és szabályozzák a műszaki ellenőrök tevékenységét.

A hozzáértés biztosítása érdekében, a műszaki ellenőrrel szemben magas szakmai elvárások érvényesülnek, olyan szakember, akinek e feladata ellátásához jogszabály által előírt végzettséggel, szakmai gyakorlattal és külön, államilag elismert névjegyzéki nyilvántartással kell rendelkeznie.

Jelen tanulmány a műszaki ellenőrök megbízási jogviszonyát, mint speciális, ellenőrzésre irányuló megbízást vizsgálja, ezen belül koncentráltan a műszaki ellenőr magánjogi felelősségének határvonalait igyekszik megrajzolni, egyben keresve a választ arra, hogy milyen mértékben vonható felelősségre a megrendelő érdekében a műszaki ellenőr, ha az általa ellenőrzött vállalkozói teljesítés hibás lesz.

Minderre azért van szükség, mert e körben eltérő bírósági ítéletek születnek, közöttük számos olyan, melyben a műszaki ellenőrt szerződésszegéssel okozott kár címén marasztalják a vállalkozó szerződésszegésének következményeként felmerült épülethibáért, illetve perek sora indul felelősségre vonásuk iránt.

Mindez lehetőséget ad arra is, hogy csekély adalékkal szolgáljak az Ünnepeelt megbízási szerződések körében kifejtett egyedülálló munkásságához, annak eredményeihez.

A műszaki ellenőri megbízás és a felelősségi kérdések elemzéséhez elengedhetetlen néhány, a kivitelezéshez kapcsolódó alapfogalom tisztázása, valamint a műszaki ellenőrzés közjogi szabályainak bemutatása.

## 2. A KIVITELEZÉS RÉSZTVEVŐI

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (Épkiv.) 6. §-a sorolja fel azon résztvevőket, akikre nézve a közjogi jogszabályok előírásokat tartalmaznak, kötelezettségeket állapítanak meg. Vannak köztük olyan szereplők, akiknek a kivitelezés során történő igénybevételét a jogszabály egyes esetekben kötelezővé teszi, így biztosítva azt,

hogy a kivitelezés a jogszabályoknak, szakmai szabályoknak és a tervdokumentációnak megfelelően történjen.

A kivitelezési szerződés szereplői két érdekkörre oszlanak, az építtető érdekkörére és a kivitelező vállalkozó érdekkörére (e két érdekkör olykor egybeeshet a szerepkörök összeolvadásakor), ennek megfelelően vázoljuk a lehetséges szereplőket:

*Építtető*, a kivitelezési szerződés megrendelője, Ptk. szerint, megrendelő.

*Építési műszaki ellenőr*, az építtető helyszíni képviselője, az építtető megbízottja, akinek feladatait a jogszabály kötelező erővel részletezi. Az Épkip. által meghatározott esetekben kötelező megbízása. Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet (Szakgyr.) határozza meg az egyes *műszaki ellenőri* szakterületeket, mint általános építményekre vonatkozó műszaki ellenőrzés, szakági műszaki ellenőrzés, ezen belül mélyépítési szakterület, építménygépészeti szakterület, építményvillamossági szakterület, valamint a sajátos építményfajták műszaki ellenőrzése (közlekedési építmények, hírközlési építmények, távközlési építmények, vízgazdálkodási építmények, bányászati építmények, bányászati építmények, távhővezetékek, stb.).

*Kivitelező vállalkozó* a kivitelezésben résztvevő vállalkozók között az Épkip. különbséget tesz annak alapján, hogy kivel kötik a kivitelezési szerződést, és a megrendelt kivitelezési munkát kizárólag maguk végzik, vagy vesznek igénybe közreműködőt. A megrendelővel szerződést kötő vállalkozó a *fővállalkozó*, a fővállalkozóval kivitelezési szerződést kötő vállalkozó az *alvállalkozó*. A fővállalkozó alvállalkozója is köthet mással vállalkozási szerződést, ekkor ő *megrendelő vállalkozó* lesz, akivel köti, az pedig szintén alvállalkozó.<sup>31</sup> A lánc tehát a következőképp néz ki: megrendelő – fővállalkozó (megrendelő vállalkozó) – alvállalkozó (megrendelő vállalkozó) – alvállalkozó és így tovább.

---

<sup>31</sup> Épkip. 2. § m) és n) pontok

*Felelős műszaki vezető*, aki az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munkát irányítja, ő a kivitelező szakmai hozzáértője.<sup>32</sup> Építőipari kivitelezési tevékenységet a vállalkozó kivitelező akkor vállalhat, ha a vállalt kivitelezői tevékenység végzésében közvetlenül részt vesz, és rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal rendelkező felelős műszaki vezetővel.<sup>33</sup>

### III. AZ ÉPÍTÉSI MŰSZAKI ELLENŐRI TEVÉKENYSÉG

#### 3.1. Az építési műszaki ellenőr feladata általában

Az építési műszaki ellenőr az építettő helyszíni képviselőjeként az építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatában elősegíti és ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását.<sup>34</sup>

#### 3.2. Az építési műszaki ellenőr kötelező feladatai<sup>35</sup>

Az építettő helyszíni képviselőjeként az építési műszaki ellenőr feladata:

1. az építési hatósági engedélyben és a hozzá tartozó engedélyezési tervdokumentációban, illetve a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartásának ellenőrzése,
2. az építési munkaterület átadása,
3. az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzése,

---

<sup>32</sup> Épkiv. 13. § (1) bekezdés

<sup>33</sup> Épkiv. 12. § (1) bekezdés

<sup>34</sup> Épkiv. 16. § (2) bekezdés

<sup>35</sup> Épkiv. 16. § (3) bekezdés

4. elektronikus építési napló készenlétbe helyezése, az építési tevékenység végzéséhez jogszabályban előírt dokumentumok meglétének ellenőrzése,
5. az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése,
6. az *építmény kitűzése helyességének*, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
7. az építési napló ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése,
8. hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az építési naplóban,
9. a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építető részére,
10. az *eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése*, a műszakilag indokolt további vizsgálatok meghatározása, ezek adatainak, valamint a szükséges intézkedések meghatározásának bejegyzése az építési naplóba,
11. az *átadás-átvételi eljárásban való részvétel*,
12. egyes építményszakfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,
13. a beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése,
14. az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az építési naplóban,
15. műszaki kérdésekben az építető döntéseinek előkészítése,
16. műszaki kérdésekben javaslattevés (pl. szakértő bevonására),
17. pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése,
18. a teljesítésigazolás (építetővel történt megállapodás alapján, műszaki igazolás) kiállítása fővállalkozó részére, és rögzítése az építési naplóban,
19. a szerződésben meghatározott vállalkozói díj és a számlázható összegre tett javaslat eltérése esetén az eltérés indoklása és



20. annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a tervező által meghatározott műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, illetve, ha e helyett más kerül kiválasztásra, azt a felelős műszaki vezető egyeztetette-e a tervezővel és építtetővel.

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi (ekkor kötelező műszaki ellenőrt alkalmazni), az építési műszaki ellenőr összehangolja a felelős műszaki vezetőket, tehát a helyszínen dolgozó fővállalkozók munkáját irányító szakemberek tevékenységét és gondoskodik arról, hogy az elvégzett építési-szerelési munkák (részmunkák) vonatkozásában az egyes felelős műszaki vezetői nyilatkozatok a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásakor rendelkezésére álljanak.<sup>36</sup>

Az Épkiv. idézett előírása csak részben van összhangban a Ptk. 6:243.§-ának a munkavégzés összehangolására irányuló rendelkezéseivel. A Ptk. alapján, ha a munkaterületen egyedijüleg, vagy egymást követően több vállalkozó tevékenykedik, a munkák gazdaságos és összehangolt elvégzésének feltételeit a megrendelő köteles megteremteni. A részbeniség ott mutatkozik meg, hogyha a vállalkozók munkája egymásra épül, időben egymást követi, elsősorban a velük megkötött szerződéseknek a munka megkezdésére irányuló tartalma lesz a mérvadó, és csak ennek keretei között van a műszaki ellenőrnek mozgástere.

Ugyanakkor látható, hogy a közjogi szabályozás megrendelő vállárol a műszaki ellenőr vállára helyezi a munkavégzés összehangolásának terhét.

Az építési műszaki ellenőr hiba, hiányosság megállapításáról, a terv és a szerződés szerinti teljesítést befolyásoló minden körülményről köteles az építtetőt - az építési naplóban igazoltan - haladéktalanul értesíteni.

A Ptk. nem rendezi a továbbiakban a beépített (eltakart) munkarészek ellenőrzésének menetét, ezt az Épkiv. vette át. Az Épkiv. alapján a vállalkozó köteles megrendelőt az eltakarásra kerülő szerkezetekről előzetesen, építési naplóban tájékoztatni,

---

<sup>36</sup> Épkiv. 16. § (4) bekezdés

annak ellenőrzésére legalább három munkanapot biztosítani.<sup>37</sup> Megbízott műszaki ellenőr esetén, az eltakart szerkezetek ellenőrzése és ezzel kapcsolatos vizsgálatok meghatározása, az építési naplóbejegyzés megtétele a műszaki ellenőr kötelezettsége.<sup>38</sup>

### 3.3. Építési műszaki ellenőr megbízásának kötelező esetei

Kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni a külön jogszabály szerint építési engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, ha

- az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
- az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,
- az építőipari kivitelezési tevékenység nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képezi,
- az építőipari kivitelezési tevékenység műemlékvédelem alatt álló építményt érint, vagy
- építtetői fedezetkezelő működik közre.<sup>39</sup>

### 3.4. Az építési műszaki ellenőrrel kötött megbízási szerződés követelményei<sup>40</sup>

Az építési műszaki ellenőr megbízása az építési terület átadásától (építési napló megnyitása) legalább az építési beruházás végszámla kiegyenlítéséig tart.<sup>41</sup> A szerződést írásban kell megkötni.

Az Épkiv. számos kötelező tartalmi elemet ír elő, ezek közül, jelen írás szempontjából relevánsak: az építési műszaki ellenőr

---

<sup>37</sup> Épkiv. 7. § (2) bek. d) pont

<sup>38</sup> Épkiv. 16. § (3) bekezdés g) pont

<sup>39</sup> Épkiv. 16. § (1) bekezdés

<sup>40</sup> Épkiv. 16. § (6) bekezdés, Szakgyr.21. § (2) bekezdés

<sup>41</sup> Épkiv. 16. § (4a) bekezdés

feladatainak, díjának, felelősségének meghatározása.<sup>42</sup> Miután az Épkiv. részletesen meghatározza feladatait, elegendő az ezekre történő utalás. A műszaki ellenőr felelősségének körülírása nem a szerződés feladata, annak jogi alapjait a magánjogi és közjogi jogszabályok tartalmazzák. A szerződés legfeljebb a magánjogi felelősség korlátozásáról, illetve kizárásáról rendelkezhet. A szerződésben mind az Épkiv., mind a Szakgyr. szerint meg kell határozni a jogszabályokban megjelölt feladatokon túlmenő építtetői elvárásokat, felhatalmazásokat, ha vannak ilyenek.<sup>43</sup> Ezek lehetnek a megrendelőt Ptk. alapján megillető utasítás joga<sup>44</sup>, ügyelve annak körére, olyan értelemben, hogy pótmunkára csak megrendelő előzetes hozzájárulásával adhat utasítást, más esetekben elegendő megrendelő utólagos tájékoztatása. Átadható az építtetőt terhelő építési hulladék elszállíttatásának ellenőrzése<sup>45</sup>, illetve annak ellenőrzése, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg.<sup>46</sup>

A Szakgyr. alapján, a megbízási szerződésében rögzíteni kell az építési műszaki ellenőrzés gyakoriságát, az építési naplóba való bejegyzés gyakoriságát, a bejegyzésről az építtető tájékoztatásának módját.<sup>47</sup> Az építésügyi jogszabályok korábban meghatározták azt, hogy a kivitelezést 8, később 10 naponta ellenőrizni kellett. Ma már nincs ilyen előírás, a megbízási szerződésben kell erre kitérni, ami befolyásolni fogja a műszaki ellenőr által igényelt megbízási díj mértékét. Sajnos, emiatt, nagyon sokszor minimalizálják a szerződésben a műszaki ellenőri jelenlét gyakoriságát. Ugyanakkor, a szerződéstől függetlenül, a műszaki ellenőrnek jogszabályi kötelezettsége olyan eseményekkor jelen

---

<sup>42</sup> Épkiv. 16. § (6) e), g) pontok

<sup>43</sup> Szakgyr. 21. § (2) c) pont és Épkiv. 16. § (6) g) pont

<sup>44</sup> Ptk. 6:240. §

<sup>45</sup> Étv. 43. § (2) bekezdés

<sup>46</sup> Étv. 43. § (1) i) pont

<sup>47</sup> Szakgyr. 21. § (2) a) és b) pontok

lenni, amit a jogszabály előír, mint építési munkaterület átadása, alappontok kitűzése, eltakart munkarészek ellenőrzése, átadás-átvételi eljárás, stb. Az építési naplóba tett bejegyzésekről műszaki ellenőrnek külön is tájékoztatnia kell megbízó építtetőt, ha a szerződés ezt előírja. Ennek a leggyakoribb formája az email. Az Épkipv. 2013. október 01-től indult kivitelezések esetében áttért az elektronikus építési naplóra, amely rendszer jelen technikai állapotában okozhat problémákat. *„Akik e-építési naplót kötelesek vezetni, azok tapasztalták már, hogy jelenleg ez még nem a legmegbízhatóbb dokumentálása az építési folyamatnak. A Felek bármilyen kikötést tehetnek az e-építési naplóba történő bejegyzésről, ha arra a műszaki ellenőr a rendszer hibája miatt nem képes, vagy éppen az építtető nem érheti el a számára fontos információkat. Az e-építési napló üzembiztos működéséig mindenképpen javasolt, hogy az építtető és a műszaki ellenőr között létezzen az e-építési naplón kívüli, maradandó és későbbiek során akár bizonyítékként is elfogadható kommunikáció (ez tipikusan az e-mail levelezést jelenti).”*<sup>48</sup>

A szerződés a műszaki ellenőr érdekében tartalmazza, hogy műszaki ellenőr milyen dokumentumokat kapott meg, illetve mely dokumentumok és hol állnak rendelkezésére.

#### IV. A MŰSZAKI ELLENŐR MAGÁNJOGI FELELŐSSÉGÉT ÉRINTŐ BÍRÓI GYAKORLAT

Műszaki ellenőr magánjogi értelemben a megrendelő megbízottjaként, a megrendelőt Ptk. alapján illető ellenőrzés jogot gyakorolja.<sup>49</sup> A Ptk. e körben rögzíti, hogy a vállalkozó nem mentesül a szerződésszegés jogkövetkezményei alól amiatt, hogy a megrendelő a vállalkozó tevékenységét nem vagy nem

<sup>48</sup> JÁMBOR Attila: Mit tartalmazzon a műszaki ellenőri szerződés? <https://epitesijog.hu/1500-mit-tartalmazzon-a-muszaki-ellenori-szerzodes> (letöltve: 2015.03. 19.)

<sup>49</sup> Ptk. 6:242. § (1) bekezdés

megfelelően ellenőrizte.<sup>50</sup> Ennek az ellenőrzésnek a célja tehát nem az, hogy a vállalkozó szolgáltatásért fennálló felelősségét megszüntesse, vagy csökkentse, a vállalkozó az ellenőrzéstől függetlenül felel a szerződésszerű, hibátlan teljesítésért. Mindez változatlanul fennáll, ha megrendelő szakembert, azaz műszaki ellenőrt bíz meg az ellenőrzési jogának gyakorlásával. Megrendelő nevében gyakorolt ellenőrzés elmulasztásának, vagy nem megfelelő elvégzésének sincs kihatása a vállalkozó felelősségére, a töretlen bírói gyakorlat szerint, kármegosztásra sem teremt alapot. „A megrendelő és a vállalkozó jogviszonyában a műszaki ellenőr eljárását úgy kell tekinteni, mintha a megrendelő maga járt volna el. Ebből következően pedig a vállalkozó felelőssége szempontjából közömbös, hogy a műszaki ellenőrzést a megrendelő maga, vagy megbízottja által látja el. A vállalkozó felelőssége az ellenőrzés elmulasztására, a megbízási szerződés (műszaki ellenőri) megszegésére hivatkozással nem zárható ki és nem csökkenthető, a hibás teljesítéssel okozott kár a műszaki ellenőrről részben sem hárítható át.”<sup>51</sup>

A bíróságok által követett, idézett ítélezési gyakorlattal azonos megállapítást tesz Farkas Attila és Wellman György „A hibás teljesítés bírói gyakorlata II.” c. cikkében.<sup>52</sup>

Ugyanakkor születnek bírói ítéletek, melyek egyetemlegesen marasztalják a műszaki ellenőrt és a kivitelezőt a kivitelező hibás teljesítéséből fakadó károkért, a közös károkozás szabályaira hivatkozva, vagy a kivitelező felszámolása esetén, önállóan marasztalják a műszaki ellenőrt.

## V. KÖVETKEZTETÉSEK

A műszaki ellenőrzésre irányuló megbízási szerződés tartalmát,

<sup>50</sup> Ptk. 6: 242. § (2) bekezdés

<sup>51</sup> Vö. BH1995. 528. Hasonló eredményre jutott a bíróság a BH1987. 22. és a BH1994. 264. számú jogesetekben is.

<sup>52</sup> FARKAS Attila - WELLMANN György: A hibás teljesítés bírói gyakorlata II. *Gazdaság és Jog*, 2012. május, 19. o.

ezen belül a műszaki ellenőr feladatait egyrészt a közjogi jogszabályok, másrészt a nem kötelezően ellátandókat a szerződés határozza meg. A műszaki ellenőrzés nem feltétlenül olyan tevékenység, mely igényli a folyamatos helyszínen való tartózkodást és ellenőrzést, bár ekkor igazán hatékony. Alapvetően a megbízói akarattól függ, és azt a szerződésben kell meghatározni, hogy a műszaki ellenőr milyen gyakorisággal és mennyi időt kell, hogy az építési munkavégzés helyszínén töltsön. Természetesen, megbízási díja is ehhez igazodik, minél többször és több időt tölt a helyszínen, annál nagyobb a megbízási díja. A szerződéstől függetlenül kötelessége azonban azon kivitelezési cselekményeknél jelen lenni, melyeket az Épkiv. alapján ellenőriznie kell, vagy melyeket elvégeznie kell, mint munkaterület átadása, kitűzés ellenőrzése, eltakart munkarészek ellenőrzése, átadás-átvétel.

Lényeges kiemelni, hogy a műszaki ellenőr a megbízási szerződés alapján gondos eljárásra köteles, de nem arra és nem is vállalhatja azt, hogy a kivitelező teljesítése hibátlan lesz. Nem garantál hibátlan eredményt.<sup>53</sup> Azaz, még szakszerű és szerződésszerű műszaki ellenőrzés esetén is előfordulhat, hogy a kivitelezés hibás, hiányos, nem szerződésszerű lesz, hiszen a műszaki ellenőr – kivéve ha szerződése így rendelkezik – nem köteles a kivitelezés teljes időtartama alatt az építési munkaterületen kint tartózkodni. Amennyiben a megbízott műszaki ellenőr a szerződésből fakadó kötelezettségeit teljesítette, a „kivitelező hibás teljesítése esetében sem kötelezhető kártérítés fizetésére.”<sup>54</sup>

A vázolt bírói gyakorlatból láthattuk azt is, hogy a Ptk. a megrendelő ellenőrzési jogánál irányadó szabályai szerint, a vállalkozó a hibás teljesítésért való felelősség alól nem mentesül

---

<sup>53</sup> KEMENES István: A vállalkozási és a megbízási szerződés elhatárolási kérdéseiről, különös tekintettel az eredmény-orientált („sikerdíjas”) szerződésekre <http://www.szitb.hu/doc/polgari/vallszerz.pdf> (letöltve: 2015. 02. 28.)

<sup>54</sup> FARKAS Attila - WELLMANN György: A hibás teljesítés bírói gyakorlata II. i.m. 19. o.

azért, ha az ellenőrzés nem volt megfelelő, mely akkor is fennáll, ha szakember, műszaki ellenőr végezte az ellenőrzést. Ez a logikai kifejtés gátját szabja annak, hogy a megbízási szerződését megszegő, gondatlanul eljáró műszaki ellenőrt a kivitelező által elkövetett épülethibákért kártérítési felelősségre vonják.

Egyébként is több szempontból visszas lenne az ilyen marasztalás:

Nem hagyható figyelmen kívül az a tény, hogy a műszaki ellenőr milyen összegű megbízási díjért látja el feladatát. Ez rendszerint töredéke a kivitelezésért fizetett vállalkozói díjnak. Méltánytalan és súlyos érdeksérelmet okoz, ha egy több milliós kivitelezési hibáért a bíróság azt a műszaki ellenőrt marasztalja, aki néhány százezer forintos megbízási díjat kapott, a vállalkozónak megfizetett súlyos milliókkal szemben. Külön tekintettel arra, hogy a műszaki ellenőr tetten ért hibája mellett, az általa végzett ellenőrzések hatásaként, valószínűsíthetően az építetőt jelentős egyéb károktól óvta meg.

A vállalkozás eredménykötelem, a vállalkozó köteles a szerződésszerinti hibátlan eredmény megvalósítására. A műszaki ellenőrzés tisztán gondossági kötelem. Jogilag vitatható megoldás, hogy a vállalkozó szerződésszegése folytán bekövetkezett épülethibáért, hiányosságért, mely elsősorban az objektív kellékszavatosság körébe tartozik és ott orvoslandó, és csak másodsorban kártérítési igény, mint tapadó kár, a műszaki ellenőr a megbízási szerződésének megszegése körében, következménykárként, vállalkozóval azonos terjedelemben feleljen.

Ugyanakkor, nem szabad azon sem túllépni, ha a műszaki ellenőr mulasztott, azaz szerződést segegett. Milyen szankciók jöhetnek szóba? *„Ismeretes, hogy a kellékszavatosság szabályait a jogalkotó a dologszolgáltatások alapulvételével alkotta meg, és az árszállítás, kijavítás, kicserélés, elállás szankciókör is elsősorban dologátruházó dare és non facere, valamint a vállalkozási típusú facere szerződésekre szabott jogkövetkezmény. Ezek a szankciók végrehajthatatlanok,...* Így a megbízotti hibás teljesítés esetén a megbízó

széles körű egyéb jogosultságai (díjcsökkentés, felmondás) mellett egyedül a feladat újbóli elvégzése, vagy a hiányos teljesítés kiegészítése merül fel.”<sup>55</sup> A műszaki ellenőrzés, mint speciális megbízás nem teszi lehetővé a feladat újbóli elvégzését, és a hiányos teljesítés kiegészítését, ugyanakkor az arányos, vagy teljes díjcsökkentés, a kifizetett díj visszafizetése megállja a helyét.

A fentiekre figyelemmel, minden esetben meg kell alaposan vizsgálni, hogy a műszaki ellenőr részéről történt-e szerződésszegés:

- az érintett munkarésznél - jogszabálynál fogva, vagy szerződésnél fogva - kötelessége volt-e az építési munkaterületen való tartózkodás és ellenőrzés,
- milyen dokumentumok készültek, volt-e jogerős építési engedély, és hozzá tartozó engedélyezési dokumentáció, kiviteli dokumentáció, kivitelezési szerződés, stb. és ezek a műszaki ellenőr rendelkezésére álltak-e,
- a vállalkozó értesítette-e például előzetesen az eltakart munkarésről, beépítésre kerülő anyagtól való eltérésről,
- igazolható-e az építési napló bejegyzések alapján, hogy a helyszínen volt, de nem figyelt fel a kivitelezési hibára, hiányosságra,
- az építtető-megbízó felé van-e külön tájékoztatási kötelezettsége a szerződés alapján, ennek eleget tett-e,
- az adott hiba, hiányosság a műszaki ellenőr jogszabályszerinti, szerződésszerinti ellenőrzési körébe tartozik-e, figyelemmel a műszaki ellenőri szakterületekre?

Addig is, míg a műszaki ellenőrök felelősségének bírósági megítélése eltérő mederben folyik, javasolni tudjuk a szerződésszegés jogkövetkezményeinek korlátozását<sup>56</sup>, vagy kizárását a műszaki ellenőri megbízási szerződésben, illetve a tevékenységnek a törvényi minimumra szorított törzstőkével (saját tőkével) működő Kft. formában végzését.

<sup>55</sup> BÍRÓ György: *A megbízási szerződés* KJK, Budapest, 1998. 74. o.

<sup>56</sup> Ptk. 6:152. §